

BRF ÅRGÅNGEN

Org nr 769623-8661

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

1 januari 2013 – 31 december 2013₁₁

Styrelsen för Brf Årgången får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2013 t.o.m. 31 december 2013, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 13 september 2013 förvärvat fastigheten Årgången 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 5 mars 2014.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus.

På föreningens fastighet pågår byggnation av 1 flerbostadshus i sex våningar med totalt 183 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 15 551 m² och lokaler med en total lokalarea om ca 573 m².

Föreningen kommer att disponera över 128 parkeringsplatser i eget garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, takskottning, lekplatsbesiktning, sprinkleravtal, och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2016. Hisservice och hissbesiktning ingår under garantiden.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2015.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Sagogrynet AB	restaurang	ja	295	2019-09-30
Mäklarföretagen				
Wolfmeier & Wagell AB	kontor	ja	56	2017-09-30
Profilgruppen				
Extrusions AB	kontor	ja	84	2017-09-30

Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen. Entreprenören garanterar hyresintäkten i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 26 september 2013. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 30 september 2013.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 1 099 367 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 228 000 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 871 367 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas den totala årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca. 692 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 56 033 kr/m².

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske under hösten 2014.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	1 099 260 000	Lån	228 000 000
Likviditetsreserv	107 000	Insatser	491 371 000
		Upplåtelseavgifter	379 996 000
	1 099 367 000		1 099 367 000

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2014. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 114 (4) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under februari 2014. Vid årets slut var 144 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal.

Planerad verksamhet för kommande år

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under hösten 2014.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2013 haft följande sammansättning:

Eva Bondelid Ager	Ledamot	1)	Ordförande
Åsa Lennmor	Ledamot	1)	
Jeanette Walldén	Ledamot		
Ann-Charlott Skyttmo	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har hållit 4 (4) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Matz Ekman	

Hans Norman	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 mars 2012.

Resultatdisposition

Anbudsgivaren svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till och med att föreningen tecknat ett totalentreprenadkontrakt, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

2

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Pågående nyanläggning Not 1	514 000 000	0
	<u>514 000 000</u>	<u>0</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	514 000 000	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	0	140
	<u>0</u>	<u>140</u>
BANK		
Bank	2 612 710	5 279 860
	<u>2 612 710</u>	<u>5 279 860</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 612 710	5 279 860
SUMMA TILLGÅNGAR	516 612 710	5 280 000

2

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 2		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 815 000	5 280 000
		16 815 000	5 280 000
SUMMA EGET KAPITAL		16 815 000	5 280 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 3	214 498 398	0
		214 498 398	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skuld Entreprenören		285 299 312	0
		285 299 312	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		516 612 710	5 280 000
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		228 000 000	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad åsätts värdeår.

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Övrigt

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

Not 1

PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

Inköp/Aktiveringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2013-12-31 2012-12-31

514 000 000 0

514 000 000 0

A

Not 2
EGET KAPITAL

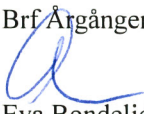
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 280 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	11 535 000	0	0	0	0
Disposition av föregående års resultat	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	0
 Belopp vid årets utgång	 16 815 000	 0	 0	 0	 0

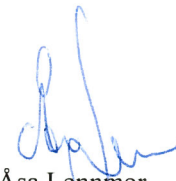
Not 3
BYGGNADSKREDITIV

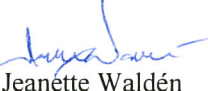
Beviljad kredit
Utnyttjat kreditbelopp

2013-12-31
228 000 000
214 498 398

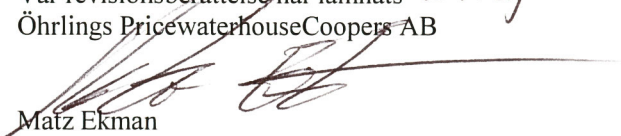
Stockholm den 24/4 2014
Brf Årgången


Eva Bondelid Ager
Ordförande


Åsa Lennmor
Ledamot


Jeanette Waldén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 maj 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Årgången,
org. nr 769623-8661**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årgången för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Årgångens finansiella ställning per den 31 december 2013 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årgången för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

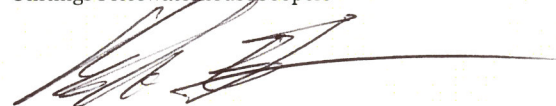
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Matz Ekman
Auktoriserad revisor